

# การพัฒนาแนวทางการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้ง ของผู้พักอาศัยในชุมชน

## Development of the Guidelines Participative Management to Reduce Conflicts of Residential Communities

กิตตินันท์ ขำดี<sup>1</sup> และ อุดม สมบูรณ์ผล<sup>2</sup>

Kittinan Khamdee<sup>1</sup> and Udom Somboonpol<sup>2</sup>

หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการภาครัฐและเอกชน มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

Master of Doctor of Philosophy (Ph.D.) Public and Private Management Western University, Thailand

Corresponding Author, E-mail: <sup>1</sup>bank.kittinan888@gmail.com

Received October 19, 2022; Revised June 25, 2024; Accepted June 26, 2024

### บทคัดย่อ

การวิจัยวัตถุประสงค์ 1) ศึกษาลักษณะสภาพปัจจุบันในการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน 2) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่มีต่อการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน และ 3) เพื่อศึกษาแนวทางการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชนเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์ โดยผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 10 คน ผู้บริหารของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 10 คน และผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด จำนวน 10 คน รวมทั้งสิ้น 30 คน โดยใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) ทำวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการวิเคราะห์เชิงเนื้อหา

ผลจากการวิจัยพบว่า 1) ลักษณะสภาพปัจจุบันพบว่า 1.1) ความเป็นส่วนตัว 1.2) จำนวนผู้อยู่อาศัย 1.3) สถานะทางสังคม 1.4) วัตถุประสงค์การอยู่อาศัย และ 1.5) สภาพแวดล้อม ส่งผลต่อสภาพปัจจุบันในการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน 2) ปัญหาและอุปสรรคที่มีต่อการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน มีผลมาจาก 2.1) กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด 2.2) สภาพแวดล้อมทางสังคม 2.3) สภาพเศรษฐกิจ 2.4) พฤติกรรมที่ไม่พึงประสงค์ และ 2.5) การขัดแย้งด้านผลประโยชน์ และ 3) แนวทางการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในอาคารชุด มีการประชุมปรับฟังความคิดเห็น โดยสร้างการรับรู้ถึงสิทธิในการจัดการการเงินในชุมชนเพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้พักอาศัยต่อไป

**คำสำคัญ :** การจัดการแบบมีส่วนร่วม; การลดความขัดแย้ง; ผู้พักอาศัยในอาคารชุด.

## Abstract

The objectives of this research were 1) to determine the current conditions the participation management to reduce the conflicts of resident in a community, 2) to study problems and obstacles on the participation management to reduce the conflicts of resident in a community, and 3) to find out the guidelines on the participation management to reduce the conflicts of resident in a community. Qualitative research was collected data by using an interview form. The 30 key informants consisted of 10 condominium juristic person committee, 10 representative executives of the condominium manager or condominium managers, and 10 condominium residents by using a purposive sampling technique. Data were analyzed by content analysis method.

The research results indicated as follow: 1) the current conditions in terms of 1.1) privacy, 1.2) number of residents, 1.3) social status, 1.4) purpose of residence, and 1.5) the environment affects the current conditions the participation management to reduce the conflicts of resident in a community; 2) results of problems and obstacles on the participation management to reduce the conflicts of resident in a community included 2.1) condominium laws, 2.2) social environment, 2.3) economic conditions, 2.4) undesirable behavior, and 2.5) conflict of interest; and 3) guidelines on the participation management to reduce the conflicts of resident in a community should hold a public hearing to raise awareness of the right to manage finances in the community in order to build a good relationship between residents.

**Keywords:** Participation Management; To Reduce the Conflicts; Condominium Residents.

## บทนำ

“ที่อยู่อาศัย” ถือเป็นสภาพแวดล้อมกายภาพอย่างหนึ่งที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับมนุษย์ ซึ่งที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบที่สอดคล้องกับพฤติกรรมมนุษย์จะช่วยส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้ชีวิตได้สะดวกสบายมากขึ้น มีคุณภาพชีวิตที่ดีส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยรวมถึงผู้ประกอบการก็สามารถขายโครงการได้ง่ายและเร็วขึ้น จากการยกระดับคุณภาพของโครงการที่เป็นความได้เปรียบเชิงการตลาดในความพยายามเข้าไปอยู่ในใจของผู้บริโภค และถือเป็นผลดีต่อเศรษฐกิจเนื่องจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 70% ของมูลค่าตลาดเพิ่มขึ้น จากการสำรวจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครในปี 2562 ที่มีการสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่นั้น ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุด ที่มีมากถึง 42,296 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด ในขณะที่บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด มีการ

สร้างเพียงแค่ 12,888 หน่วย, 7,266 หน่วย, 1,688 หน่วย และ 1,082 หน่วย ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดที่เพิ่มขึ้นนั้นมีผลมาจากในปัจจุบันอัตราการขยายตัวของเมืองและประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้รูปแบบพักอาศัยของคนเมือง มีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจปัจจุบันต่อสังคมไทย และการเติบโตของเมืองจากบ้านเดี่ยวสู่การเป็นอาคารชุดพักอาศัยแสดงให้เห็นได้ว่าประชากรหันมาสนใจที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดกันมากขึ้น ดังนั้นอาคารชุดพักอาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อลักษณะทางสังคมที่อยู่มากกว่าที่พักอาศัยแบบอื่น (Real Estate Information Center, 2019) เพราะเมื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่ถูกรับเลือกเข้ามาบริหารงานในระบบต่าง ๆ ให้เป็นไปตามมาตรฐานตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดเพื่อป้องกันปัญหาที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งตามมาได้ (Thaimee, 2021)

ผู้วิจัยจึงทำให้ผู้วิจัยสนใจในการศึกษาวิจัยการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน เพื่อเป็นการศึกษาการบริหารจัดการนิติบุคคลในการดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในอาคารชุดพักอาศัยจากปฏิบัติงาน พร้อมทั้งดูแลสภาพแวดล้อมที่ต้องการตามที่กำหนดไว้ เป็นกระบวนการทำงานเพื่อทำให้กิจการต่างๆ โดยรอบจะได้รับหากปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างครอบคลุมทุกสิ่งทุกอย่างที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม จะทำให้การดำเนินการอยู่ภายใต้จิตใจดีสำนึกในการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบสามารถ สร้างความกลมกลืนและป้องกันความขัดแย้งเกิดการอยู่ร่วมกัน ดังนั้นความขัดแย้งจึงเป็นปัญหาสำคัญ ซึ่งถือว่าเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพ และวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยอยู่ร่วมกันกับชุมชนได้อย่างอย่างสงบสุขและมีสันติสุขต่อไป

## วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะสภาพปัจจุบันในการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน
2. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่มีต่อการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน
3. เพื่อศึกษาแนวทางการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน

## การทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาวิจัยเรื่อง “การพัฒนาแนวทางการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน” ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยนำเสนอได้ดังต่อไปนี้

### 1. แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการมีส่วนร่วม

ซึ่งได้มีผู้ให้ความหมายการมีส่วนร่วมดังนี้ Reed et al., (2018) รวมถึง Pina-Cabral (2018) ได้กล่าวถึงการมีส่วนร่วม (Participation) ว่าเป็นการเปิดโอกาสให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในการคิด ริเริ่ม การพิจารณาตัดสินใจ การร่วมปฏิบัติและร่วมรับผิดชอบในเรื่องต่างๆ อันมีผลกระทบต่อตัวประชาชนเอง การมีส่วนร่วมเป็นการร่วมมือของประชาชน ไม่ว่าจะปัจเจกบุคคลหรือกลุ่มคนที่เห็นพ้องต้องกันและเข้ามาร่วมรับผิดชอบเพื่อดำเนินการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ต้องการกระทำผ่านกลุ่มหรือองค์การเพื่อให้บรรลุถึงความเปลี่ยนแปลงที่พึงประสงค์ ในส่วนของ Mosleh & Larsen (2021) ได้ให้ความหมายของการมีส่วนร่วมเป็นความหมายที่กว้างเกี่ยวข้องกับบุคคลในทุกระดับทุกส่วน ดังที่องค์การสหประชาชาติได้กำหนดความหมายไว้เพื่อการดำเนินงานขององค์การว่าการมีส่วนร่วม หมายถึง การเปิดโอกาสให้สมาชิกทุกคนในสังคม ซึ่งจะเห็นได้ว่าการมีส่วนร่วมจึงเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้นำชุมชนได้มีส่วนร่วมช่วยเหลือกัน ตั้งแต่การวางแผน การบริหารงบประมาณ การดำเนินการ และการติดตามและประเมินผล ดังนั้น ผลสำเร็จของการพัฒนาจึงขึ้นอยู่กับการสนับสนุนของประชาชนและการมีส่วนร่วมของประชาชนอย่างแท้จริง โดยประชาชนต้องรู้ว่าพวกตนต้องการอะไรเพื่อการพัฒนาของตนเอง

### 2. แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับความขัดแย้ง

นักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมาย แนวคิดเกี่ยวกับความขัดแย้ง ว่าความขัดแย้งคือการไม่เห็นพ้องที่เกิเกิดขึ้นจากความแตกต่างระหว่างบุคคลสองคนหรือกลุ่มสองกลุ่มหรือมากกว่า ภายใต้ความขัดแย้งขององค์การบุคคลหรือกลุ่มอาจจะขัดขวางเป้าหมายหรืองานระหว่างกัน (Fuchs ,2019) โดยแนวคิดของมอสคา (Mosca) เชื่อว่า ความขัดแย้งในสังคม เป็นสิ่งปกติเกิดโดยธรรมชาติหลีกเลี่ยงไม่ได้ความขัดแย้งทำให้เกิดความก้าวหน้าระเบียบ และเสรีภาพ ซึ่งมีความแตกต่างไปจากคาร์ล มากซ์ที่มอสคาเห็นว่า ความขัดแย้งจะเกิดหลังจากสิ้นรณหลุดพ้นความต้องการทางด้าน เศรษฐกิจบรรลุผลแล้ว จากนั้นคนจะดิ้นรนเพื่ออำนาจภายหลัง ซึ่งจะนำมาสู่ความขัดแย้ง (Dahrendorf, 2017; Curtis, 2017) ซึ่งจะเห็นได้ว่าความหมายของคำว่า ความขัดแย้ง หมายถึง สภาพหรือสถานการณ์ที่เป็นความแตกต่างของบุคคล 2 คนหรือมากกว่า การไม่เข้าใจของบุคคล หรือกลุ่มบุคคลอันเนื่องมาจากความแตกต่างอาจจะเป็นในเรื่องความคิด การกระทำ การตัดสินใจการรับรู้ในเป้าหมายต่างกันอย่างสิ้นเชิงความไม่ลงรอยกัน ที่เกิดขึ้นในสังคมซึ่งนำไปสู่ความบาดหมางกันระหว่างบุคคลกลุ่ม องค์กร หรือสถาบันก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ผลเสียที่ตามมาคือความตึงเครียด ความไม่สงบสุข ความหวาดระแวง

### 3. แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับยุทธวิธีการจัดการความขัดแย้ง

Kharadze (2021) ได้ทำการศึกษาถึงแนวทางและวิธีการจัดการความขัดแย้งพบว่าจำแนกได้เป็น 5 แนวทาง คือ 1) การเอาชนะ (Competition) หมายถึง ความขัดแย้งที่มุ่งชัยชนะของตนเองเป็นประการสำคัญ โดยไม่คำนึงถึงประโยชน์หรือความสูญเสียของผู้อื่น พฤติกรรมที่แสดงออกมุ่งที่การเอาชนะ 2) การร่วมมือ

(Collaboration) หมายถึง พฤติกรรมของบุคคลที่มุ่งให้เกิดความพอใจทั้งแก่ตนเองและบุคคลอื่น พฤติกรรมลักษณะนี้เป็นความร่วมมือร่วมใจในการแก้ปัญหาที่มุ่งจะให้เกิดการชนะทั้งสองฝ่าย 3) การประนีประนอม (Compromising) หมายถึง พฤติกรรมการเจรจาต่อรองที่มุ่งให้ทั้งสองฝ่ายมีความพอใจบ้าง เป็นลักษณะที่หากจะได้บ้างก็ควรยอมเสียบ้าง หรือในลักษณะที่มาพบกันครึ่งทาง (Bercovitch, 2019) 4) การหลีกเลี่ยง (Avoiding) หมายถึง พฤติกรรมของผู้บริหารที่แสดงออกเมื่อเกิดสถานการณ์ความขัดแย้ง เป็นการไม่สู้ปัญหาและไม่ร่วมมือในการแก้ปัญหา ไม่สนใจความต้องการ 5) การยอมให้ (Accommodation) หมายถึง พฤติกรรมของผู้บริหารที่แสดงออกเมื่อเกิดสถานการณ์ความขัดแย้ง เป็นพฤติกรรมที่เน้นการเอาใจผู้อื่นเป็นผู้เสียสละ ปล่อยให้ผู้อื่นดำเนินการไปตามที่ชอบแม้เราจะไม่เห็นด้วยก็ตาม (Soliku & Schraml, 2018)

### ระเบียบวิธีวิจัย

การดำเนินการวิจัยครั้งนี้ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) เก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ตามขั้นตอนในการดำเนินการ โดยมีวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

1. ศึกษาข้อมูลจากเอกสารชั้นปฐมภูมิ คือ โดยการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ดำเนินการศึกษาจากเอกสารทางวิชาการ ผลงานวิจัย บทความทางวิชาการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้วิจัยได้ข้อมูลที่ต้องการและจัดทำข้อมูลใหม่ให้ครอบคลุมกับความเป็นจริงมากที่สุด

2. กลุ่มเป้าหมาย ประชากรสำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key informants) ซึ่งผู้วิจัยพิจารณาดำเนินการคัดเลือกแบบเจาะจง บุคคล (purposeful sampling) ผู้ให้ข้อมูลเป็นสำคัญ โดยรวมทั้งสิ้น จำนวน 30 คน ประกอบด้วย 1) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 10 คน 2) ผู้บริหารของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 10 คน 3) ผู้อยู่อาศัยหรือผู้นำชุมชนและประชาชนในชุมชน จำนวน 10 คน

3. เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ แบบสัมภาษณ์ ผู้วิจัยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) ใช้ลักษณะคำถามแบบปลายเปิด โดยมีประเด็นคำถามที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการความขัดแย้ง การมีส่วนร่วม การบริหารจัดการนิติบุคคล กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด โดยมีวิธีการสร้างแบบสัมภาษณ์ มีขั้นตอนดังนี้ 1) ศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร ตำราวิชาการ แนวคิด ทฤษฎี และการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งงานวิจัยเชิงเอกสารและข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต 2) ร่างแบบสัมภาษณ์สร้างหัวข้อคำถามที่มีประเด็นสอดคล้องกับการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการวิจัย 3) เสนออาจารย์ประเมินความสอดคล้องข้อคำถามกับเนื้อหา และวัตถุประสงค์ เพื่อแนะนำและปรับแก้ข้อคำถามให้ถูกต้องชัดเจน และเหมาะสม ทั้งทางด้าน

เนื้อหาและด้านการใช้ถ้อยคำสำนวนภาษา โดยให้ผู้เชี่ยวชาญ 5 ท่าน เป็นผู้ตรวจความสอดคล้องข้อคำถามกับเนื้อหา และวัตถุประสงค์ (IOC) 4) นำแบบสัมภาษณ์ที่สร้างเสร็จแล้วนำไปใช้กับกลุ่มตัวอย่างที่ได้เลือกไว้

4. วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล กระบวนการสัมภาษณ์เจาะลึกนั้น ทางผู้วิจัยได้ดำเนินการรวบรวมการบันทึกข้อมูล โดยวิธีการจดบันทึกข้อมูลและการบันทึกเสียงของผู้มีส่วนร่วมในการวิจัยหรือผู้ให้ข้อมูลสำคัญโดยการขออนุญาตก่อนทำการบันทึกเสียง ซึ่งเป็นการสนทนาอย่างมีจุดหมายที่แน่นอนทั้งสองฝ่ายคือ ผู้สัมภาษณ์และผู้ให้สัมภาษณ์ผู้สัมภาษณ์จะต้องมีการวางแผนและเตรียมการให้พร้อมรวมทั้งดำเนินการตามขั้นตอนที่จะช่วยให้ได้ความจริงจากผู้ให้สัมภาษณ์ตามลำดับ

5. การวิเคราะห์ข้อมูล โดยการรวบรวมข้อมูลและจัดหมวดหมู่ข้อมูลที่ได้จากการวิจัยเชิงคุณภาพ เรียบเรียงข้อมูลเพื่อสรุปประเด็นเป็นการวิเคราะห์เนื้อหาด้วยการบันทึกข้อมูล และการบันทึกเสียง แล้วนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์เทปทสนทนา เนื้อความจากเอกสาร มาดำเนินการจัดแบ่งประเภทของข้อมูลตามวัตถุประสงค์ ทำการวิเคราะห์ข้อมูลและตรวจสอบกับข้อมูลที่ได้จากแหล่งอื่น เพื่อความสอดคล้องและความถูกต้อง และนำมาสรุปและวิเคราะห์เนื้อหาที่ได้จากการสัมภาษณ์นั้น โดยการวิเคราะห์แก่นสาระ (Thematic Analysis)

## ผลการวิจัย

โดยผู้วิจัยจึงขอสรุปผลการวิจัยที่ได้จากการสัมภาษณ์ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การบริหารงานเชิงกายภาพในชุมชนและอาคารชุดพักอาศัยของนิติบุคคล โดยลักษณะการบริหารงานเชิงกายภาพ มีดังนี้ 1) ความเป็นส่วนตัว อาคารที่พักมีการบริหารจัดการโดยผู้ที่พักอาศัยมีศักยภาพการดูแลห้องชุด โดยบริเวณชั้นพักอาศัยแต่ละชั้น ผู้ที่ขึ้นได้มีเพียงผู้ถือคีย์การ์ดห้องชุดที่พักอาศัยในชั้นนั้น 2) ความเป็นเอกลักษณ์ เป็นตึกที่สูงที่มีพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และห้องประชุม มีความสะดวกสบาย มีพื้นที่ออกกำลังกายภายในมีการแบ่งสัดส่วน 3) จำนวนผู้อยู่อาศัย จำนวนผู้พักอาศัยมีจำนวนมาก ทั้งพักแบบครอบครัว แบบเดี่ยว แบบเช่าซื้อ ส่วนมากเป็นการพักแบบเดี่ยว มีความชอบสันโดษ รักความสงบ มีความเป็นส่วนตัวสูง 4) ลักษณะความสัมพันธ์ของคนในอาคารชุด ผู้พักอาศัยมีความสัมพันธ์ที่ดี ร่วมกันดูแล และร่วมกันให้ความร่วมมือในการบริหารจัดการอาคารชุด ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน อยู่ร่วมกันด้วยถ้อยทีถ้อยอาศัย 5) แสดงสถานะทางสังคม ผู้พักอาศัยที่ต้องการการได้รับการยอมรับมีอำนาจในการดูแล ร่วมบริหารอาคารชุด มีบทบาทและหน้าที่สำคัญในการมีส่วนร่วมให้ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษา ตลอดจนการให้เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการในชุมชน 6) วัตถุประสงค์การอยู่อาศัย ผู้พักอาศัยต้องการพักอาศัยด้วยความสงบ ได้รับประโยชน์จากการใช้พื้นที่ส่วนกลาง จึงเกิดเป็น

ความร่วมมือในการปฏิบัติตามระเบียบการพักอาศัยของอาคารชุด 7) สภาพแวดล้อม ความสะอาดในอาคารชุดเป็นการบริหารจัดการที่สำคัญที่สุด ต้องมีการจัดเก็บที่กำหนดออกมาเป็นระเบียบข้อบังคับสิ่งแวดล้อมในอาคารต้องได้รับการพัฒนาปรับปรุงตลอดเวลา 8) การส่งเสริมความร่วมมือและความรักสามัคคีในชุมชน ขอความร่วมมือด้วยการประชาสัมพันธ์ในการร่วมพัฒนาอาคารที่พักได้อย่างชัดเจน สร้างความเชื่อถือให้ท่านผู้พักอาศัยเกิดความเชื่อมั่นในการบริหาร

2. การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด โดยลักษณะการบริหารงานนิติบุคคล มีดังนี้ 1) หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ที่สามารถบริหารจัดการงานของสถานการณ์ต่างได้อย่างเด็ดขาด และรักษาผลประโยชน์ของอาคารชุดอยู่เสมอ 2) อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดค่อนข้างมีแนวทางการบริหารงานที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันซึ่งเป็นข้อดีที่น้อยที่จะมีเรื่องทำให้เกิดคณะกรรมการขัดแย้งกัน 3) เป้าหมายของการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย เป็นการบริหารงานให้ชุมชนน่าอยู่อาศัยตลอดเวลา เปรียบเสมือนว่าอาคารชุดที่บริหารอยู่คือบ้านของตนเอง เพื่อการรักษาประโยชน์เชิงทรัพย์สินต่อเจ้าของร่วม 4) ภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย เป็นการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ให้ได้ 100% คัดสรรบริษัทคู่ค้าที่ดีมีคุณภาพและราคาไม่แพง ดูแลทัศนียภาพภายในอาคารชุดไม่ให้โทรม และบำรุงรักษาสสิ่งของที่ใช้อยู่ภายในอาคารชุดให้มีอายุการใช้งานที่ยาวขึ้น 5) ความจำเป็นในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ เป็นการดำเนินงานหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำงานได้ไม่มีประสิทธิภาพตามที่ได้ตกลงไว้ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมอาจจะยกเลิกสัญญาหรือถอดถอนผู้จัดการ และสามารถเลือกบริษัทอื่นมาดำเนินการแทนได้ 6) การส่งเสริมความร่วมมือและความรักสามัคคีของผู้อาศัยในอาคารชุด เป็นการส่งเสริมความร่วมมือและความสามัคคีภายในอาคารชุด สามารถจัดขึ้นได้ง่าย ๆ ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ เช่น การจัดงานทำบุญประจำปี เป็นต้น

ในส่วนของปัญหาและอุปสรรคที่มีต่อการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งดังนี้

1) กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดช่วยให้การบริหารงานภายในชุมชนโดยส่วนรวมซึ่งผู้พักอาศัยจะร่วมกันปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ ข้อบังคับ และระเบียบของอาคารชุด ด้วยความสงบเรียบร้อย ไม่ก่อความเสียหายที่เป็นอันตราย ไม่ส่งเสียงรบกวนและสร้างความเดือดร้อนรำคาญ 2) สภาพแวดล้อมในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน ทำให้ผู้พักอาศัยเกิดความคิดเห็นที่แตกต่างกันในตามความต้องการ ในเรื่องของการพักอาศัย สังคมปัจจุบันที่เต็มไปด้วยการแข่งขัน เกิดความเหลื่อมล้ำหรือความไม่เท่าเทียมกันในการใช้สิทธิประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง 3) สภาพเศรษฐกิจ ทำให้ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและรายได้ที่ลดลงของผู้พักอาศัยจากภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันย่ำแย่ ลดการไม่จ่ายค่าส่วนกลางและการบริหารจัดการ ไม่ชำระ ติดค้างค่าส่วนกลาง ทำให้เป็นอุปสรรคในการบริหารงานและขาดเงินในการซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องใช้ร่วมกัน 4) พฤติกรรมไม่พึงประสงค์ของผู้อยู่อาศัย เป็นพฤติกรรม

ของคนมีความต้องการที่แตกต่างกัน เราต้องใช้กฎและข้อบังคับที่ชัดเจนในการกำหนดกติกาในการอยู่ร่วมกัน 5) การขัดแย้งด้านผลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย เป็นการนำเสนอผลประโยชน์ด้วยความเป็นธรรมสำหรับทุกฝ่าย จะช่วยให้เกิดความเข้าใจและเกิดการยอมรับและความร่วมมือระหว่างกันได้ง่ายขึ้น และลดความขัดแย้งและเป็นการสร้างความร่วมมือในการดูแลร่วมกัน นิติบุคคลควรมีการดำเนินการให้ชัดเจนเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ผู้พักอาศัยจะได้รับสำหรับแนวทางการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งนั้น ผลการศึกษา มีดังนี้ 1) ด้านกลยุทธ์ เป็นการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ เป็นการกำหนดความต้องการและการจัดลำดับความสำคัญของการแก้ไขปัญหา การมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน โดยผู้นำชุมชนหรือผู้พักอาศัยมีส่วนร่วมในการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เป็นประโยชน์ให้แก่ชุมชนโดยวิธีที่เหมาะสม 2) การรับรู้ข่าวสาร เป็นการมีส่วนร่วมในการรับรู้ข่าวสารที่จะดำเนินการแก้ไขปัญหาในการตัดสินใจดำเนินการแก้ไขปัญหาเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน 3) ด้านการบริหารจัดการทางการเงิน เป็นการกระตุ้นให้ผู้พักอาศัยในชุมชนรู้ถึงสิทธิในการจัดการเรื่องการเงินในชุมชน การเงินควรอยู่ในระดับชุมชน เพื่อตอบสนองโจทย์เรื่องความไว้วางใจ การบริหารจัดการที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อน มีกลไกสนับสนุนด้านข้อมูล ความรู้ในด้านการบริหารจัดการเงินส่วนบุคคล การจัดทำระบบบัญชี การบริหารเงินในกองทุนให้เติบโต การจัดการเรื่องสวัสดิการ การสร้างระบบเครือข่าย ซึ่งช่วยเป็นตัวกลางระดมทรัพยากร สร้างกระบวนการมีส่วนร่วมจัดระบบบัญชีที่ดี 4) ด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ เป็นการแสดงความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และผลงานต่อเป้าหมายที่กำหนดไว้ การเข้าร่วมในการรับรู้ เรียนรู้ ทำความเข้าใจร่วมเสนอปัญหาหรือ ร่วมการแก้ไขปัญหา ร่วมในกระบวนการตัดสินใจและร่วมกระบวนการพัฒนาในฐานะส่วนหนึ่งในการพัฒนาชุมชน การได้รับการปฏิบัติและได้รับบริการอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่มี การแบ่งแยกฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม ความเชื่อทางศาสนา การศึกษา การฝึกอบรม และอื่นๆ การปฏิบัติตามระเบียบการเคารพกฎเกณฑ์ในการอยู่ร่วมกันช่วยให้ในชุมชนมีความเป็นระเบียบน่าอยู่อาศัยและทำให้สังคมอยู่ร่วมกันอย่างปลอดภัย 5) ด้านความรักสามัคคีในชุมชน ควรมีการปฏิบัติต่อผู้พักอาศัยในชุมชนอย่างเท่าเทียมกัน ร่วมกันรับฟังความคิดเห็นของกันและกัน เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดประโยชน์ต่อชุมชนมากที่สุด เพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชน ต้องแจ้งให้ผู้พักอาศัยนั้นทราบถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆ อธิบายสิ่งที่จะต้องปฏิบัติร่วมกันและผลที่จะตามมาหากปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตาม เปิดโอกาสให้ผู้พักอาศัยมีการเสนอแนะเพื่อนำมาปรับใช้ในชุมชน ต้องสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้พักอาศัย จากการจัดกิจกรรมภายในชุมชน อาคารชุด การสร้างความสัมพันธ์ผ่านทางด้านเทคโนโลยี

## อภิปรายผลการวิจัย

ประเด็นที่ 1 สภาพปัจจุบันการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการแบบมีส่วนร่วมสามารถสรุปผลจากการศึกษาได้ดังนี้ 1) หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ที่สามารถบริการจัดการงานของสถานการณ์ต่างได้อย่างเด็ดขาด และรักษาผลประโยชน์ของอาคารชุด มีความใส่ใจในการบริการงานจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด ตามกฎหมายและข้อบังคับ ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้เจ้าของร่วมเมื่อได้รับคำร้องขอฟ้องบังคับชำระหนี้ สอดคล้องกับแนวคิดของ Sripoungpoet (2020) ที่กล่าวว่า เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ภายในขอบเขตของพระราชบัญญัติอาคารชุดทำหน้าที่กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการโดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด 2) อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการบริหารงานให้ชุมชนอยู่อาศัยตลอดเวลา รักษาประโยชน์เชิงทรัพย์สินต่อเจ้าของร่วม ให้มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการหรือทรัพย์สินส่วนกลางมีสภาพที่ดี การบริหารจัดการชุมชนเพื่อให้สามารถทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินในชุมชนมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต บริหารจัดการชุมชนเพื่อให้ได้รับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด ลดความขัดแย้งในการอยู่อาศัยร่วมกันและทำให้เกิดความความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน สอดคล้องกับแนวคิดของ Popescu (2018) ที่กล่าวว่า การกำหนดระเบียบและมาตรการต่าง ๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด วินิจฉัยเรื่องราว คำร้องขอต่าง ๆ และตัดสินปัญหาขัดแย้งที่เกิดในอาคารชุด 3) เป้าหมายของการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย เป็นการบริหารงานให้ชุมชนอยู่อาศัยตลอดเวลา การรักษาประโยชน์เชิงทรัพย์สินต่อเจ้าของร่วม ให้มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการหรือทรัพย์สินส่วนกลางมีสภาพที่ดี สามารถทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินในชุมชนมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต การดำเนินการบริหารจัดการชุมชนในอาคารชุดก่อให้เกิดประโยชน์ประโยชน์ด้านการอยู่อาศัยร่วมกัน ลดความขัดแย้งในการอยู่อาศัยร่วมกันและทำให้เกิดความความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน สอดคล้องกับแนวคิดของ Kritayanavaj (2017) ที่กล่าวว่าเป้าหมายของการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยคือประโยชน์เชิงทรัพย์สินต่อเจ้าของร่วมและประโยชน์ด้านการอยู่อาศัยร่วมกัน 4) ภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย เป็นแสดงให้เห็นว่าภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย สามารถจัดเก็บค่าส่วนกลาง ให้ได้ 100% คัดสรรบริษัทคู่ค้าที่ดีมีคุณภาพและราคาไม่แพง ดูแลทัศนียภาพภายในอาคารชุดไม่ให้โทรม และบำรุงรักษาสิ่งของที่ใช้ภายในอาคารชุดให้มีอายุการใช้งานที่ยาวขึ้น จัดทำงบประมาณ รายรับรายจ่าย และการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานที่นิติบุคคลเป็นผู้ดูแลเพื่อให้เกิดความโปร่งใส สอดคล้องกับแนวคิดของ Kritayanavaj (2017) ที่กล่าวว่า การจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ การจัดทำบัญชีการเงินและรายงาน สำหรับภารกิจต่อชุมชนหรือบุคคลผู้อยู่อาศัย คือ การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ การสร้าง

สัมพันธภาพระหว่างผู้อยู่อาศัย การแก้ปัญหาข้อร้องทุกข์ 5) ความจำเป็นในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดมืออาชีพ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมสามารถ เลือกรับบริษัทที่มีประสิทธิภาพมาดำเนินการแทนได้ เจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมสามารถให้ผู้จัดการนิติ บุคคลดำเนินการแทนในกรณีต่าง ๆ ที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติแทนได้อย่างเต็มที่ พนักงานในการ บริหารงานตลอดเวลา ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีชำนาญ มีประสบการณ์ และได้รับการฝึกฝนอบรมจน เป็นบุคลากรที่มีความรู้มีความชำนาญมีประสบการณ์ในการดำเนินงานการบริหารจัดการอาคารชุด สอดคล้องกับแนวคิดของ Kritayanavaj (2017) ที่กล่าวว่าการจ้างนิติบุคคลมีความเป็นคือบริษัทที่มีความพร อมด้านบุคลากร มีความรู้ความชำนาญ มีประสบการณ์ ได้รับการฝึกฝนอบรมการบริหารงานตลอดเวลา ทำงานในหน้าที่ความรับผิดชอบได้ 6) การส่งเสริมความร่วมมือและความรักสามัคคีของผู้อาศัยในอาคาร ชุด สามารถจัดขึ้นได้ง่าย ๆ ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยสามารถพบปะพูดคุยและ แลกเปลี่ยนความเห็น รวมถึงสามารถรับเรื่องร้องเรียนเพื่อปรับปรุงแก้ไขได้ในเวลาเดียวกัน สอดคล้องกับ แนวคิดของ Van Deth (2016) ที่กล่าวว่าการเปิดโอกาสให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเข้ามามีส่วนร่วมใน กิจกรรม ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ในลักษณะของการร่วมรับรู้ ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมตัดสินใจ ร่วม ติดตามผล ให้นิติบุคคลคณะกรรมการ และผู้พักอาศัยในอาคารชุด ร่วมกันดำเนินการสร้างความเข้าใจ ร่วมกันในแนวทางการปฏิบัติในข้อกำหนดและกฎระเบียบต่าง ๆ ที่ถูกกำหนดขึ้นในการบริหารจัดการ อาคารชุด

ประเด็นที่ 2 ปัญหาและอุปสรรคที่มีต่อการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พัก อาศัยในอาคารชุด สามารถสรุปผลจากการศึกษาได้ดังนี้ 1) กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดช่วยให้การ บริหารงานภายในชุมชนโดยส่วนรวมซึ่งผู้พักอาศัย จะร่วมกันปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ ข้อบังคับ และระเบียบของอาคารชุด ด้วยความสงบ เรียบร้อย ไม่ก่อความเสียหายที่เป็นอันตราย สอดคล้องกับ แนวคิดของ Filley & Dey (2017) กล่าวว่าการใช้ระเบียบกฎหมาย หรือคำสั่งให้คู่กรณียอม แต่อาจไม่ได้ หมายถึงยอมรับหรือเห็นด้วยการแก้วิธีนี้ใช้ได้ระยะสั้นเท่านั้น โดยมุ่งลดผลที่ตามมาไม่ได้ลดที่เหตุของ ปัญหา แต่ก็สามารถช่วยให้เกิดการแก้ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันได้ 2) สภาพแวดล้อมในแต่ละพื้นที่มี ความแตกต่างกัน ทำให้ผู้พักอาศัยเกิดความคิดเห็นที่แตกต่างกันในตามความต้องการ ในเรื่องของการพัก อาศัย เนื่องจากสังคมปัจจุบันที่เต็มไปด้วยการแข่งขัน เกิดความเหลื่อมล้ำหรือความไม่เท่าเทียมกันในการ ใช้สิทธิประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ความไม่พอใจในการบริหารจัดการอาจมีข้อขัดแย้งของผู้พัก อาศัย สอดคล้องกับแนวคิดของ Elgoibar, Euwema & Munduate (2017) ที่กล่าวว่า บุคคลแตกต่างกันและ แต่ละคนมีรูปแบบการแก้ปัญหาเป็นของตนเองและเนื่องจากการจัดการความขัดแย้งเป็นสิ่งที่เรียนรู้ได้ 3) สภาพเศรษฐกิจ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและรายได้ที่ลดลงของผู้พักอาศัยจากภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันย้ำแ่ ทำให้ผู้พักอาศัยให้ความร่วมมือในการป้องกันหรือลดความขัดแย้งในชุมชนลดลง สอดคล้องกับแนวคิด

Bloch (2018) ที่กล่าวว่าของความขัดแย้งเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์สังคม โดยอยู่บนพื้นฐานของการศึกษาความขัดแย้งทางเศรษฐกิจ 4) พฤติกรรมของคนมีความต้องการที่แตกต่างกัน เราต้องใช้กฎและข้อบังคับที่ชัดเจนในการกำหนดกติกาในการอยู่ร่วมกัน ทั้งนี้ค่านิยม ทัศนคติและความเชื่อของประชาชนภายในชุมชน คนต่างรุ่นหรือต่างวัย มีความคิดเห็นที่ขัดแย้งกัน ทำให้เกิดการไม่ยอมรับในความเห็นของฝ่ายอื่น ต้องการที่จะมีสิทธิ์เด็ดขาดในสังคม สอดคล้องกับแนวคิดของ Filley & Dey (2017) ที่กล่าวว่าพฤติกรรมที่ปรากฏชัดอาจแสดงความก้าวร้าว การแข่งขัน การโต้เถียง ที่เป็นความขัดแย้งที่บุคคลต้องการแสดงออกถึงสิ่งที่ไม่พึงพอใจได้ 5) การนำเสนอผลประโยชน์ด้วยความเป็นธรรมสำหรับทุกฝ่าย จะช่วยให้เกิดความเข้าใจและเกิดการยอมรับและความร่วมมือระหว่างกันได้ง่ายขึ้น และลดความขัดแย้งและเป็นการสร้างความร่วมมือในการดูแลร่วมกัน ต้องชัดเจนเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่ผู้พักอาศัยจะได้รับ สอดคล้องกับแนวคิดของ McKibben (2017) ที่กล่าวว่า ความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ ส่งผลให้ความร่วมมือ และการมีส่วนร่วม

ประเด็นที่ 3 แนวทางการจัดการแบบมีส่วนร่วมเพื่อลดความขัดแย้งของผู้พักอาศัยในชุมชนสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้ 1) ด้านกลยุทธ์ ควรสร้างการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ เป็นการกำหนดความต้องการและการจัดลำดับความสำคัญของการแก้ไขปัญหา การมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน โดยผู้นำชุมชนหรือผู้พักอาศัยมีส่วนร่วมในการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เป็นประโยชน์ให้แก่ชุมชนโดยวิธีที่เหมาะสม สอดคล้องกับแนวคิดของ Cohen & Uphoff (1981); Nared & Bole (2020) ที่กล่าวว่า การมีส่วนร่วมในการคิด ตีความ และค้นคว้า หาปัญหาและสาเหตุของปัญหาตลอดจนความต้องการของชุมชน ร่วมในการวางนโยบาย หรือแผนงาน โครงการ หรือกิจกรรมเพื่อลดและแก้ไขปัญหา ร่วมในการตัดสินใจในการจัดหรือปรับปรุงระบบการบริหารทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและปฏิบัติงานให้บรรลุตามเป้าหมาย และร่วมในการควบคุม ติดตาม และประเมินผลการทำงาน 2) ด้านปฏิบัติการ ต้องสร้างการรับรู้ข่าวสาร โดยการมีส่วนร่วมและการได้รับการแจ้งให้ทราบถึงรายละเอียดของปัญหาชุมชน สอดคล้องกับแนวคิดของ Vergara, et al., (2019) ที่กล่าวว่า ประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับการแจ้งให้ทราบถึงรายละเอียดของโครงการที่จะดำเนินการ การปรึกษาหารือ เป็นรูปแบบของการมีส่วนร่วมที่มีการจัดการหารือหรือดำเนินการในชุมชนกับผู้พักอาศัยในชุมชนที่เกี่ยวข้องร่วมกัน 3) ด้านการบริหารจัดการทางการเงิน ควรกระตุ้นให้ผู้พักอาศัยในชุมชนรู้ถึงสิทธิในการจัดการเรื่องการเงินในชุมชน การเงินควรอยู่ในระดับชุมชน มีกลไกสนับสนุนด้านข้อมูล ความรู้ ในด้านการบริหารจัดการเงินส่วนบุคคล การจัดทำระบบบัญชี การบริหารเงินในกองทุนให้เติบโต สร้างกระบวนการมีส่วนร่วมจัดระบบบัญชีที่ดี ซึ่งจะช่วยวางแผนทางการเงินได้ สอดคล้องกับการศึกษาของ Ruiu (2016) ที่กล่าวว่า การจัดการทรัพยากรทางการเงินในชุมชนต้องมีความเต็มใจที่จะร่วมมือในโครงการชุมชนแสดงให้เห็นหลักฐาน ความโปร่งใส และการเข้าถึงความสมดุลระหว่างการสร้างชุมชน 4) ด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ การแสดงความรับผิดชอบในการ

ปฏิบัติหน้าที่และผลงานต่อเป้าหมายที่กำหนดไว้ การเข้าร่วมในการรับรู้ เรียนรู้ ทำความเข้าใจร่วมเสนอปัญหาหรือ ร่วมการแก้ไขปัญหา ร่วมในกระบวนการตัดสินใจและร่วมกระบวนการพัฒนาในฐานะส่วนหนึ่งในการพัฒนาชุมชน การได้รับการปฏิบัติและได้รับบริการอย่างเท่าเทียมกัน สอดคล้องกับ Condominium (2008) ซึ่งเป็นข้อบังคับเพื่อจะได้เป็นประโยชน์ และไม่ถูกเอาเปรียบจากเจ้าของโครงการ และสามารถพึงพิงกฎหมายที่ได้มีการปรับปรุงแก้ไขมาเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและเป็นข้อกำหนดให้เจ้าของหรือตัวแทนเจ้าของต้องปฏิบัติตาม 5) ด้านความรักสามัคคีในชุมชน ควรมีการปฏิบัติต่อผู้พักอาศัยในชุมชนอย่างเท่าเทียมกัน ร่วมกันรับฟังความคิดเห็นของกันและกัน เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดประโยชน์ต่อชุมชนมากที่สุด สร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้พักอาศัย จากการจัดกิจกรรมภายในชุมชนอาคารชุด การสร้างความสัมพันธ์ผ่านทางด้านเทคโนโลยี เกิดความเข้าใจในร่วมกันและมีส่วนร่วมในการเผยแพร่ข้อมูล สอดคล้องกับแนวคิดของ Sanoff (2016); Nared & Bole (2020) ที่กล่าวว่า การร่วมมือร่วมใจในการทำกิจการงานต่าง ๆ ในชุมชนอาคารชุดให้สำเร็จ ต้องอาศัยความร่วมมือของทุกฝ่าย ความสามัคคีกลมเกลียว มีความรัก ความเมตตาเอื้ออาทรต่อกัน ในอาคารชุดก็จะเป็นไปด้วยดีมีประสิทธิภาพ ตามลำดับ

### ๒ ข้อเสนอแนะ

1. การบริการจัดการแบบมีส่วนร่วมควรต้องสร้างสภาพแวดล้อมให้มีความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้พักอาศัย โดยการจัดกิจกรรมภายในชุมชนอาคารชุด อาทิเช่น การสร้างความร่วมมือในการพัฒนาและรักษาความสะอาดร่วมกันภายในอาคารชุด การจัดกิจกรรมร่วมทำบุญของผู้พักอาศัยในวันหรือเทศกาลสำคัญ รวมถึงควรเปิดโอกาสผู้พักอาศัยมีความร่วมมือในการเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหา

2. การนำเทคโนโลยีมาใช้ติดต่อสื่อสารในชุมชนอาคารชุดได้อย่างเหมาะสม เช่น การติดต่อสื่อสารกับผู้พักอาศัยผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ หรือสื่อออนไลน์ มีการให้ข้อมูลข่าวสารผ่านทางเว็บไซต์หรือ Facebook ของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อสร้างการรับรู้ในข้อมูลข่าวสารร่วมกันอย่างทั่วถึง

### References

- Benoit, E., & Eveleigh, A. (Eds.). (2019). *Participatory archives*. Facet Publishing.
- Bercovitch, J. (2019). *Social conflicts and third parties: Strategies of conflict resolution*. Routledge.
- Bloch, E. (2018). *On Karl Marx*. Verso Books.
- Cohen, J. M., & Uphoff, N. T. (1981). *Rural Development Participation: Concept and Measures for Project Design Implementation and Evaluation*. Ithaca, NY: Rural Development Committee Center for International Studies, Cornell University.

- Condominium Act. (2008). *Condominium Act No. 4*. <http://www.ratchakitcha.soc.go.th>
- Curtis, M. (Ed.). (2017). *The Modern Social Conflict: The Politics of Liberty*. Routledge.
- Dahrendorf, R. (2017). *The modern social conflict*. Routledge.
- Elgoibar, P., Euwema, M., & Munduate, L. (2017). *Conflict management*. In *Oxford research encyclopedia of psychology*.
- Filley, A. C., & Dey, M. (2017). Immune system, friend or foe of oncolytic virotherapy?. *Frontiers in oncology*, 7(1), 106–120.
- Fuchs, C. (2019). *Karl Marx in the age of big data capitalism*. <https://www.uwestminsterpress.co.uk/site/chapters/e/10.16997/book29.d/>
- Kharadze, N. (2021). Organizational conflict management challenges. *European Journal of Economics and Business Studies*, 10(1), 30–41.
- Kritayanavaj, B. (2017). *Guidelines for community management, condominiums and housing estates*. <http://www.softbizplus.com>.
- McKibben, L. (2017). Conflict management: importance and implications. *British Journal of Nursing*, 26(2), 100–103.
- Menny, M., Palgan, Y. V., & McCormick, K. (2018). Urban living labs and the role of users in co-creation. *GAIA—Ecological Perspectives for Science and Society*, 27(1), 68–77.
- Mosleh, W. S., & Larsen, H. (2021). Exploring the complexity of participation. *Co Design*, 17(4), 454–472.
- Nared, J., & Bole, D. (2020). *Participatory research and planning in practice* (pp. 227). Springer Nature.
- Pina-Cabral, J. D. (2018). Modes of participation. *Anthropological Theory*, 18(4), 435–455.
- Popescu, M. G. (2018). General Aspects on Matrimonial Regime of Legal Community. Common Assets in Condominium. *Journal of Humanistic and Social Studies*, 9(1), 103–114.
- Real Estate Information Center. (2019). *Real estate 62 dust bleed, state pushes full aid measures*. <https://www.reic.or.th>
- Reed, M. S., Vella, S., Challies, E., De Vente, J., Frewer, L., Hohenwallner-Ries, D., & van Delden, H. (2018). A theory of participation: what makes stakeholder and public engagement in environmental management work?. *Restoration ecology*, 26(1), 7–17.
- Ruiu, M. L. (2016). Participatory processes in designing cohousing communities: the case of the community project. *Housing and Society*, 43(3), 168–181.

- Sanoff, H. (2016). *Integrating programming, evaluation and participation in design: A theory Z approach*. Routledge.
- Soliku, O., & Schraml, U. (2018). Making sense of protected area conflicts and management approaches: A review of causes, contexts and conflict management strategies. *Biological Conservation*, 22(1), 136–145.
- Sripoungpoet W. (2020). The Satisfaction of Residentstowards TheManagementJuristic PersonofBaan Eua–Arthorn Condominium in Bangkok. *Sarasatr*, 3(2), 423–436.
- Thaimee T. (2021). The Legal Problems of Condominium Management. *Nitipat Nida Law Journal*, 10(10), 74–94.
- Van Deth, J. W. (2016). *What is political participation?*. In Oxford research encyclopedia of politics.
- Vergara, L. M., Gruis, V., & van Der Flier, K. (2019). The role of third sector organisations in the management of social condominiums in Chile: the case of Proyecto Propio. *International Journal of Housing Policy*, 19(3), 354–384.
- Wirtz, B. W., Daiser, P., & Binkowska, B. (2018). E-participation: A strategic framework. *International Journal of Public Administration*, 41(1), 1–12.